

P O L O L E T N Í

ZPRÁVA

K 30.6.2009

Obsah

Obsah	2
Prohlášení emitenta	3
Základní údaje o emitentovi	4
Historie emitenta	4
Popis podnikání emitenta	6
Konkurenční prostředí	6
Obchodní strategie Hypoteční banky	7
Produkty a služby Hypoteční banky	7
Produkty a služby ve spolupráci s partnery	10
Vývoj podnikatelské činnosti	10
Hospodářské výsledky	11
Orgány společnosti	11
Představenstvo	14
Dozorčí rada	14
Informace o základním a vlastním kapitálu	15
Základní kapitál	15
Přehled o změnách vlastního kapitálu	15
Struktura akcionářů	15
Práva akcionářů	15
Účasti v jiných společnostech	15
Emitované cenné papíry	16
Emise akcií	16
Emise hypotečních zástavních listů	16
Přílohy	20
Rozvaha k 30. červnu 2009 a k 31. prosinci 2008	21
Výkaz zisků a ztrát k 30. červnu 2009 a k 30. červnu 2008	22

Prohlášení emitenta

Emitent prohlašuje, že údaje uvedené v této pololetní zprávě jsou pravdivé a emitent provedl všechna šetření, která na něm lze rozumně požadovat, k ověření pravdivosti těchto údajů, jakož i toho, že údaje nejsou v souvislosti s vydáním této zprávy v žádném podstatném ohledu zavádějící.

V Praze dne 24. srpna 2009

Hypoteční banka, a.s.

Ing. Petr Hlaváč
místopředseda představenstva

Ing. Vlastimil Nigrin
člen představenstva

Základní údaje o emitentovi

Obchodní firma:	Hypoteční banka, a.s.
Sídlo:	Praha 5, Radlická 333/150, PSČ 150 57
IČ:	13584324
DIČ:	CZ699000761
Datum vzniku:	10.1.1991
Právní forma:	akciová společnost
Webové stránky:	www.hypotecnibanka.cz
E-mail:	info@hypotecnibanka.cz
Telefon:	224 116 515
Fax:	242 419 222

Banka byla založena podle českého právního řádu, na základě § 25 zákona č. 104/90 Sb., o akciových společnostech, zakladatelskou smlouvou ze dne 28.9.1990 jednorázově. Banka je založena na dobu neurčitou a je zapsána v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 3511.

Předmětem podnikání Hypoteční banky je dle článku 2 Stanov společnosti:

1. Provádění všech bankovních obchodů v souladu se zákonem o bankách a provádění dalších činností v rozsahu vymezeném obecně závaznými právními předpisy, jakož i povoleními a souhlasy České národní banky, pokud jsou pro výkon těchto činností potřebné.
2. Vydávání hypotečních zástavních listů podle zvláštního zákona.

Základní kapitál Hypoteční banky činí 5 076 328 000 Kč a je rozdělen do 10 152 656 ks kmenových akcií o jmenovité hodnotě jedné akcie 500 Kč. Tyto akcie jsou zaknihované, kótované cenné papíry a znějí na doručitele. Základní kapitál je plně splacen.

Účetní závěrky emitenta za roky 2007 a 2008 byly auditovány:

obchodní firma:	Ernst & Young Audit & Advisory, s.r.o., člen koncernu.
číslo osvědčení:	KA ČR 401
sídlo auditora:	Karlovo nám. 10, Praha 2, 120 00
IČO:	26704153

auditor: Ing. Michaela Kubýová, č. osvědčení 1810, bytem Římská 29, Praha 2, 120 00
(členství v profesních organizacích: Komora auditorů České republiky a ACCA)

Historie emitenta

Hypoteční banka svou činnost zahájila v lednu roku 1991. Od svého vzniku působila jako univerzální obchodní banka regionálního charakteru ve východních Čechách pod obchodní firmou „AGROBANKA v Hradci Králové, akciová společnost“, která s účinností od 1. ledna 1993 změnila obchodní firmu na „Regiobanka, akciová společnost“. V červnu 1994 došlo ke změně majoritního akcionáře banky, kterým se stala Investiční a Poštovní banka, a.s., a Hypoteční banka se tak začlenila do její finanční skupiny.

V roce 1995, po přijetí vnitřních organizačních opatření a podstatné restrukturalizaci spektra obchodních aktivit, se Hypoteční banka postupně začala měnit z univerzální banky na specializovaný hypoteční ústav. V souvislosti s tím změnila banka v prosinci 1994 i svou obchodní firmu na „Českomoravská hypoteční banka, a.s.“ a přesunula své sídlo z Hradce Králové do Prahy. Povolení k vydávání hypotečních zástavních listů získala banka v září 1995.

V červnu roku 2000 došlo k další významné změně majoritního akcionáře, když dne 19. června 2000 získala Československá obchodní banka, a. s., (ČSOB) 55,3 % akcií, a tím většinový podíl. Tímto krokem Hypoteční banka přešla do finanční skupiny ČSOB. Postupně ČSOB navýšila základní kapitál banky a její podíl v ní k 30.6.2008 činil 99,90 % (k 30.6.2007: 99,87%).

1. ledna 2005 začala banka používat nové logo a obchodní značku „Hypoteční banka“. Přesně o rok později, tzn. 1. ledna 2006, změnila banka obchodní firmu na Hypoteční banka, a.s. Od 13. srpna 2007 je sídlem společnosti budova ČSOB v Praze Radlicích a ústředí společnosti je umístěno na nové adrese v Praze 5, Radlická 333/150.

4. května 2009 byl dokončen proces vytěsnění minoritních akcionářů. Od toho dne se ČSOB stala jediným akcionářem společnosti.

Hypoteční banka je součástí finanční Skupiny ČSOB. Hypoteční banka nemá žádný podíl na základním kapitálu nebo na hlasovacích právech společností ve Skupině a není stranou ovládací smlouvy nebo smlouvy o převodu zisku.

ČSOB

Jediným akcionářem Hypoteční banky je Československá obchodní banka a. s., která působí jako univerzální banka v České republice. ČSOB byla založena státem v roce 1964 jako banka pro poskytování služeb v oblasti financování zahraničního obchodu a volnoměnových operací. V červnu 1999 byla privatizována – jejím majoritním vlastníkem se stala belgická KBC Bank, která je součástí Skupiny KBC. V červnu 2000 ČSOB převzala podnik Investiční a poštovní banka. V červnu 2007 se KBC Bank stala jediným akcionářem ČSOB. Do konce roku 2007 působila ČSOB na českém i slovenském trhu; slovenská pobočka ČSOB byla oddělena k 1.1.2008.

Obchodní profil ČSOB zahrnuje tyto segmenty: fyzické osoby (retailová klientela), malé a středně velké podniky, korporátní klientela a nebankovní finanční instituce, finanční trhy a privátní bankovníctví. V retailovém bankovníctví v ČR působí společnost pod dvěma obchodními značkami – ČSOB a Poštovní spořitelna, která využívá pro svou činnost rozsáhlé sítě České pošty.

ČSOB je členem Skupiny ČSOB, která je vedoucím hráčem na trhu finančních služeb v České republice. Skupina ČSOB je součástí mezinárodní bankopojišťovací Skupiny KBC, která aktivně působí v Belgii a v regionu střední a východní Evropy s tržní kapitalizací 7,7 mld EUR (stav k 30.6.2009).

Skupina ČSOB

Skupina ČSOB zahrnuje pouze české subjekty. Kombinujíc sílu svých značek ČSOB (pro bankovníctví, pojištění, správu aktiv, penzijní fondy, leasing a factoring), Poštovní spořitelna (bankovníctví v síti pošt), Hypoteční banka (hypotéky) a ČMSS (financování bydlení), zaujímá Skupina ČSOB silné tržní pozice ve všech segmentech českého finančního trhu. Na českém trhu je Skupina ČSOB dlouhodobě jedničkou ve financování bydlení, zajištěných fondech, leasingu i celkových aktivech pod správou.

Skupina KBC

Skupina KBC vznikla počátkem roku 2005 fúzí mezi KBC Bank and Insurance Holding Company (jež byla vytvořena v Belgii v roce 1998 po fúzi společností ABB Insurance Group, Almanij-Kredietbank Group a CERA Bank Group) a její mateřské společnosti Almanij. Skupina KBC má tři hlavní přímo podřízené dceřiné společnosti, kterými jsou: KBC Bank, KBC Insurance a Kredietbank Luxembourgise.

Skupina KBC je dobře kapitalizovaná, multikanálová bankopojišťovací skupina s tradičně silnou tržní pozicí v Belgii. Geograficky se KBC zaměřuje na Belgii a Střední a Východní Evropu, kde patří k největším finančním skupinám jak rozsahem svých pobočkových sítí, tak podílem na bankovních a pojišťovacích operacích.

Popis podnikání emitenta

Hypoteční banka se profiluje jako specializovaná banka s celostátní působností, jejíž hlavní obchodní činností je poskytování hypotečních úvěrů. Je první českou bankou, která získala povolení vydávat hypoteční zástavní listy a je jejich největším emitentem.

Konkurenční prostředí

Hypoteční úvěry se stále těší velkému zájmu klientů, přestože v prvním pololetí tohoto roku poklesl zhruba o 1/3 v porovnání s úspěšnými minulými lety objem hypoték poskytnutých na bydlení. Hypoteční trh můžeme definovat jako vysoce konkurenční prostředí, v němž se jednotlivé bankovní domy snaží získat přízeň co největšího počtu klientů. To se odráží v nabídce hypotečních produktů na trhu, a to i přes růst úrokových sazeb v posledním období. Například prostřednictvím prodlužujících se dob splatnosti a z toho plynoucích nižších splátek tak na úvěry dosáhnou lidé se stále nižším příjmem.

Na českém hypotečním trhu k 30.6.2009 působilo 8 subjektů, které měly do května 2004 oprávnění vydávat hypoteční zástavní listy - Česká spořitelna, Komerční banka, Hypoteční banka ve spolupráci s Československou obchodní bankou, GE Money Bank, UniCredit Bank, Raiffeisenbank a Wüstenrot hypoteční banka. Dalšími poskytovateli hypotečních úvěrů jsou Volksbank CZ, Oberbank AG pobočka Česká republika a Waldviertler Sparkasse von 1842, LBBW Bank CZ, mBank, Citibank, Poštovní spořitelna, Česká pojišťovna, ING Životní pojišťovna a Českomoravská stavební spořitelna.

Hypoteční banka společně se sítí ČSOB za první pololetí roku 2009 schválila 14,986 mld. Kč hypotečních úvěrů, tj. 8 636 nových smluv. Ve srovnání se stejným obdobím roku 2008 představují tyto výsledky v celkových číslech pokles v počtu o 19 % a objemu o 24 %. Tržní podíl Hypoteční banky v objemu hypoték se drží nad hranicí 30 % a za první pololetí roku 2009 činil 34,2 %.

Po určitém poklesu zájmu o hypotéky v první polovině letošního roku v nadcházejícím období lze očekávat i nadále stabilní zájem o hypoteční produkty jak ze strany uživatelů, tak ze strany poskytovatelů.

Mezi hlavní kritéria při výběru hypotéky bude pravděpodobně i nadále patřit výše úrokové sazby, poplatků a jednoduchost a rychlost vyřízení úvěru.

Obchodní strategie Hypoteční banky

Potřeby hypotečního trhu v ČR se stále dynamicky vyvíjejí. Rostou nároky, ale i požadavky a především znalosti a zkušenosti jednotlivých klientů. Banka se proto zaměřuje nejen na zlepšování a inovaci stávajících produktů, ale především na úroveň a kvalitu služeb. Souhrn těchto faktorů uspokojuje a v budoucím období i uspokojí narůstající potřeby a požadavky

klientů. V tomto roce můžeme očekávat, že kvalita úvěrových portfolií se bude kvůli ekonomické situaci zhoršovat, a to nejenom v naší bance, ale na celém bankovním trhu.

Jak ukazují naše marketingová šetření a průzkumy, produktové portfolio naší banky pokrývá snad opravdu všechny požadované kombinace, které klienti i ve zcela výjimečných případech požadují. Ať už se jedná o financování všech nákladů na vyřízení hypotečního úvěru, nebo využití kombinace čerpání účelových a neúčelových finančních prostředků. Z výsledků pravidelných výzkumů dále vyplývá, že naši klienti oceňují zejména profesionální služby, vstřícný přístup a rychlé a snadné vyřízení hypotéky. Na základě sledování situace a vývoje na trhu, marketingových průzkumů a následných analýz je definována obchodní strategie banky. Cílem těchto snah je posílení konkurenceschopnosti a udržení stávajícího postavení na trhu, dosažení požadované rentability a pochopitelně naplnění poslání Hypoteční banky.

V roce 2009 bude Hypoteční banka pokračovat v úspěšném působení na českém hypotečním trhu. I přes nepříznivou prognózu ekonomického vývoje v roce 2009 s možným dopadem na trh bydlení chce i nadále být jedničkou hypotečního trhu, bude posilovat osvědčený multibrandový model a jako specialista nabídne klientům a obchodním partnerům ty nejlepší hypoteční úvěry.

Cílem Hypoteční banky je udržení pozice lídra trhu. I nadále přetrvává maximální obezřetnost a přísné sledování účelovosti při poskytování hypotečních úvěrů.

Současně se ale zaměřuje na vývoj produktů i jiným směrem. Je to vývoj modifikovaných produktů pro jednotlivé distribuční sítě. V první řadě pro členy Skupiny ČSOB, kteří hypotéky nabízejí ve vlastní síti, avšak v knihách Hypoteční banky pod názvem produktu - ČSOB Hypotéka. Podařilo se také zavedení prodeje hypotečních úvěrů i pod hlavičkou Poštovní spořitelny. Od roku 2008 hypoteční úvěry Hypoteční banky nabízí i Česká pojišťovna a ING Životní pojišťovna. V prvním pololetí letošního roku pod vlastní značkou začala prodávat produkty Hypoteční banky i Českomoravská stavební spořitelna.

Jako distribuční kanály využívá Hypoteční banka především síť vlastních poboček (13 regionálních poboček, 19 poboček) a 28 poradenských míst. Distribučním kanálem s velkým významem jsou i pobočky ČSOB. Banka úspěšně spolupracuje dále s řadou externích spolupracovníků a v neposlední řadě se prohlubuje a rozvíjí spolupráce s hypotečními brokery (např. OVB, Gepard Finance, Simply, Sophia, apod.) a společnostmi zaměřujícími se na finanční poradenství.

Produkty a služby Hypoteční banky

Produkty pro občany

- Hypoteční úvěr – dlouhodobý účelový úvěr na investici do nemovitosti
- Kombinované produkty – hypoteční úvěry kombinované s kapitálovým životním pojištěním, s investičním životním pojištěním nebo s cennými papíry
- Americká hypotéka – neúčelový úvěr, který umožňuje financovat jakékoliv potřeby klienta
- Předhypoteční úvěr – financování případů, kdy na nemovitost nelze dočasně vložit zástavní právo

Volitelné parametry hypotečního úvěru

- Hypotéka do 85 % - účelový úvěr ve výši nad 70 % hodnoty zastavované nemovitosti (až do 85 %)

- Hypotéka do 100 % - účelový úvěr ve výši nad 85 % hodnoty zastavované nemovitosti (až do 100 %)
- Hypotéka na družstevní bydlení – účelový úvěr na koupi družstevního podílu nebo individuální rekonstrukci. Předmětem zajištění musí být vždy jiná nemovitost než objekt úvěru
- Hypotéka bez doložení příjmu – žadatel nedokládá standardním způsobem příjmy pro splácení hypotéky
- Hypotéka bez poplatku – klient neplatí předem stanovené poplatky spojené s uzavřením a správou úvěru, ty jsou zohledněny v úrokové sazbě
- Progresivní splácení – splátky úvěru jsou na počátku doby splácení nižší než u anuitního splácení a postupem doby se zvyšují
- Degresivní splácení – splátky úvěru jsou na počátku doby splácení vyšší než u anuitního splácení a postupem doby se snižují
- Neúčelová část hypotečního úvěru – umožňuje s hypotékou na investici do nemovitosti získat zároveň i určitou část financí na cokoliv, a to za stejně nízkou úrokovou sazbu
- Hypoteční úvěr pro cizince – účelový úvěr na investici do nemovitosti, kdy žadatelem úvěru je fyzická osoba, nabyvatelem je právnická osoba (poskytování tohoto produktu bylo ukončeno na počátku 2. pololetí 2009)
- Hypotéka na pronájem – umožňuje koupi nemovitosti určené nikoli na vlastní bydlení nýbrž na pronájem

Služby

- Garance úrokové sazby – banka rezervuje na 30 dní úrokovou sazbu platnou v den předání žádosti o vystavení garance. Pokud by však v době její platnosti došlo ke snížení úrokových sazeb, poskytne hypotéku za nižší sazbu
- Hypoteční příslib – na základě poskytnutých údajů vystaví banka žadateli potvrzení, že s ním počítá jako s budoucím klientem
- Hypotéka pro mladé – kombinuje státem poskytovaný úvěr od Státního fondu rozvoje bydlení pro mladé a hypoteční úvěr
- Zprostředkování státní finanční podpory – k hypotéce na pořízení starší nemovitosti pro žadatele do 36 let (podle nařízení vlády č. 249/2002 Sb.)
- Odhad nemovitosti – odhad ceny nemovitosti určené pro zajištění úvěru
- Expresní ocenění bytu – ocenění bytu od odhadce nahrazuje banka svým vlastním odhadem, kdy hodnotu bytu automaticky a zdarma vypočítá na základě několika údajů, jako je adresa bytu, plocha, podlaží, stáří domu atd.
- Dálkový přístup do katastru - pobočky mohou využít dálkového přístupu do katastru nemovitostí
- Zprostředkování pojištění – banka zprostředkuje pojištění budovy, stavby či bytu, kapitálového životního pojištění či rizikového životního pojištění od ČSOB Pojišťovny
- Kreditní karta Hypoteční banky (ve spolupráci s ČSOB) – umožňuje stálý přístup k finanční hotovosti, a to až na dobu 45 dní bezúročně

Produkty a služby ve spolupráci s partnery

ČSOB

- ČSOB Americká hypotéka
- Účelový hypoteční úvěr – HUF 70
- Účelový hypoteční úvěr – HUF 85
- Účelový hypoteční úvěr – HUF 100
- Předhypoteční úvěr
- ČSOB Hypotéka 2 v 1
- ČSOB Hypotéka bez dokládání příjmů
- ČSOB Hypotéka na družstevní bydlení

Citibank

- Účelový hypoteční úvěr – HUF 70
- Účelový hypoteční úvěr – HUF 85
- Účelový hypoteční úvěr – HUF 100
- Americká hypotéka
- Hypotéka pro cizince
- Hypotéka bez doložení příjmů
- Neúčelová část hypotečního úvěru
- Garance úrokové sazby
- PHU

Poštovní spořitelna

- Neúčelový hypoteční úvěr (Americká hypotéka)
- Účelový hypoteční úvěr – HUF 70
- Účelový hypoteční úvěr – HUF 85
- Účelový hypoteční úvěr – HUF 100
- Účelový hypoteční úvěr bez doložení příjmu
- Neúčelová část úvěru
- Předhypoteční úvěr - PHU

ING

- Účelový hypoteční úvěr – HUF 70
- Účelový hypoteční úvěr – HUF 85
- Účelový hypoteční úvěr – HUF 100
- Hypoteční úvěr v kombinaci s investičním životním pojištěním

- Hypotéka bez poplatku
- Neúčelová část úvěru
- Hypoteční úvěr na družstevní bydlení
- Předhypoteční úvěr
- Americká hypotéka
- Hypotéka bez příjmu

Česká pojišťovna

- Účelový hypoteční úvěr – HUF 70
- Účelový hypoteční úvěr – HUF 85
- Účelový hypoteční úvěr – HUF 100
- Neúčelová část úvěru
- Hypotéka bez doložení příjmů

Vývoj podnikatelské činnosti

Od počátku roku je patrné ochlazení zájmu o hypoteční úvěry navazující na pokles poskytnutých hypotečních úvěrů v minulém roce ve srovnání s rekordním rokem 2007. V průběhu prvního pololetí byly květen a červen nejúspěšnějšími měsíci z pohledu objemu poskytnutých hypotečních úvěrů. Květnové hodnoty jsou v meziročním srovnání na 94,1% a červnové hodnoty jsou na 79,7% objemů poskytnutých hypotečních úvěrů v minulém roce.

Stejně jako v minulém roce banka opět pokračovala ve zvyšování svého tržního podílu hypotečních úvěrů obyvatelům. Ve srovnání s konkurencí si banka opět udržela své prvenství v objemu poskytnutých hypotečních úvěrů. Přes uvedené nižší prodeje oproti minulému roku se podařilo v prvním pololetí dosáhnout 34,2% podílu na objemu hypotečních úvěrů obyvatelům, v meziročním srovnání jde o nárůst 4,3%.

	Objem (mil. CZK)	Počet (ks)
k 30. 6. 2008	19 585	10 651
k 30. 6. 2009	14 986	8 636
index	0,77	0,81

K poklesu poptávky po hypotékách přispěla krize na finančních trzích a následný pokles hospodářského růstu spojený s očekávaným poklesem cen nemovitostí, v jehož důsledku došlo ke snížení intenzity nabídky nových nemovitostí. V rámci zvýšené obezřetnosti banky také určitým způsobem zpřísnily podmínky pro poskytování hypoték (například omezení prodeje hypotečních úvěrů do 100% LTV). Průměrné sazby vzrostly v porovnání s pololetím 2008 o více než 0,29%.

Pro další období Hypoteční banka očekává mírné oživení poptávky po hypotečních úvěrech ve srovnání s prvním pololetím. Nicméně nečeká, že by celkový objem trhu překročil 90 mld. Kč, čímž zůstane hluboko pod úrovní roku 2008 (114 mld. Kč). Dále očekává stagnaci ve vývoji úrokových sazeb.

Hospodářské výsledky

Hospodářský výsledek z běžné činnosti před zdaněním k 30. 6. 2009 podle IFRS činil 865 mil. Kč. Tato hodnota překonává loňskou skutečnost 621 mil. Kč díky stále rostoucímu portfoliu úvěrů. C/I ratio ke konci června 2009 dosáhlo zejména díky úspoře provozních nákladů výše 24,3%, což je o 0,17% lepší než plánované (v meziročním srovnání C/I ratio kleslo o 10,9%) Ve druhém pololetí předpokládáme zachování trendu růstu provozních výnosů, ale současně i výrazný růst nákladů spojených s řešením nestandardních pohledávek. Jejich konečná výše bude klíčová pro podobu hospodářského výsledku na konci roku, který by měl překročit hodnotu roku 2008.

Orgány společnosti

Orgány společnosti jsou valná hromada akcionářů jako nejvyšší orgán, představenstvo a dozorčí rada. Ustavení, složení a pravomoc těchto orgánů vymezují stanovy, obchodní zákoník a další obecně platné právní normy.

Představenstvo

Představenstvo je statutárním orgánem společnosti, jenž řídí její činnost a jedná jejím jménem. Představenstvo vytváří a řídí organizaci práce společnosti, projednává a stanoví celkový směr její činnosti. Do působnosti představenstva patří všechny záležitosti, které nejsou stanovami nebo zákonem vyhrazeny valné hromadě. V určitých případech uvedených ve stanovách je jednatelské oprávnění představenstva omezeno, např. při nakládání s nemovitostmi společnosti nebo majetkovými účastmi tím, že se k těmto rozhodovacím úkonům vyjadřuje dozorčí rada. O všech jednáních a hlasování představenstva se pořizují zápisy.

Členové představenstva jsou voleni dozorčí radou na dobu pěti let. Představenstvo se skládá ze čtyř členů. Předsedu a místopředsedu představenstva volí na návrh dozorčí rady jeho členové. Členové představenstva jsou zároveň vrcholovým managementem.

Členové představenstva k 30.6.2009:

Ing. Jan SADIL, předseda představenstva a generální ředitel

Datum narození 16.2.1969; bytem Praha 10, Pod Strašnickou vinicí 40

Absolvent ČVUT, fakulta stavební, postgraduální studium - specializační studium technického znalectví v oboru stavebnictví a ekonomiky na VÚT v Brně, dále Peněžní ekonomie a bankovníctví na VŠE, národní certifikační program Corporate Governance. V letech 1995 – 2001 pracoval v KB naposledy v pozici ředitele odboru úvěry občanům.

Členství v orgánech jiných společností: víceprezident Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí, člen Dozorčího výboru České bankovní asociace.

Ing. Petr HLAVÁČ, místopředseda představenstva a NGR pro věci úvěrové

Datum narození 13.7.1965; bytem Voskovcova 1130/30, Praha 5

Absolvent VŠE, obor služby a cestovní ruch. Postupně pracoval v Komerční bance (1991 - 1999), v Bank Austria Creditanstalt Czech Republic (1999 – 2001) a v České spořitelně (2001 – 2004), kde řídil prodej spotřebitelských úvěrů Sporoservis.

Členství v orgánech jiných společností: žádné.

Ing. Vlastimil Nigrin, člen představenstva a NGR pro věci obchodní

Datum narození 18.3.1964, bytem Kadaňská 28, Praha 8

s účinností od 1.6. 2008 náměstek generálního ředitele pro věci obchodní, členem představenstva zvolen s účinností k 13.2. 2009.

Vlastimil Nigrin absolvoval Vysokou školu ekonomickou v Praze, obor ekonomická statistika. Kromě řady odborných kurzů, seminářů a stáží je absolventem School of Banking - Louisiana State University USA. Svoji profesní dráhu zahájil v Komerční bance, kde pracoval v letech 1987 – 2002, naposledy v pozici výkonného ředitele zodpovědného za Provoz. Poté v letech 2002 – 2004 působil jako výkonný ředitel pro provoz a člen představenstva eBanky, kde byl mj. zodpovědný za oblast zahraničního a tuzemského platebního styku banky. V rámci svého působení ve skupině PPF v letech 2002 – 2006 byl zodpovědný za zpracování komplexního business modelu společnosti Home Credit Finance Bank Moskva. V letech 2006 – 2008 zastával pozici ředitele úseku externího prodeje a kooperace České spořitelny, a.s., kde byl zodpovědný za řízení externího prodeje vybraných produktů skupiny ČS.

Členství v orgánech jiných společností: žádné.

Ing. Martin Vašek, člen představenstva a NGR pro věci finanční od 29.5.2009

Datum narození 9.7.1977, bytem Nad lávkou 834, Zeleneč

Martin Vašek je absolventem fakulty Financí a účetnictví Vysoké školy ekonomické v Praze a absolvoval několik manažerských školení a konferencí. Do Hypoteční banky přišel z ČSOB, kde působil na pozici ředitele Zpracování operací. Martin Vašek do ČSOB nastoupil v létě roku 2005 na pozici ředitele útvaru Podpora finančních trhů, kde byl zodpovědný za zpracování a vypořádání obchodů uzavřených na finančních a kapitálových trzích. Před působením v ČSOB pracoval v auditorské a poradenské firmě PricewaterhouseCoopers. Od 1. února 2009 působí v Hypoteční bance na pozici náměstka generálního ředitele pro věci finanční. Členem představenstva Hypoteční banky byl jmenován na jednání dozorčí rady dne 29. května 2009. Mezi jeho záliby patří squash, lyžování a basketbal.

Členství v orgánech jiných společností: žádné.

Dozorčí rada

Dozorčí rada dohlíží na výkon působnosti představenstva a uskutečňování podnikatelské činnosti společnosti. Dbá na to, aby podnikatelská činnost společnosti byla v souladu s právními předpisy, stanovami a usneseními valné hromady. Dozorčí rada má celkem šest členů. Funkční období členů dozorčí rady činí pět let. Z celkového počtu šesti členů dozorčí rady jsou voleny dvě třetiny členů valnou hromadou a jednu třetinu členů volí tajnou volbou zaměstnanci společnosti podle § 200 obchodního zákoníku – čl. 23, odst. 5 stanov společnosti. Dozorčí rada si ze svého středu volí předsedu.

Členové dozorčí rady k 30.6.2009:

Philippe MOREELS, předseda dozorčí rady

Pracovní adresa: Radlická 333/150, 150 57 Praha 5

Absolvent Solvey Business School na Svobodné univerzitě v Bruselu. Začal pracovat jako analytik a později jako vnitřní auditor v Unilever Group. Poté pracoval v různých řídicích funkcích ve Standard Chartered Bank a Westdeutsche Landesbank. Od roku 1993 do příchodu do ČSOB v Tatrabance na Slovensku nejprve jako operační ředitel. Od roku 1998 byl členem představenstva. Od března 2002 je členem představenstva a vrchním ředitelem ČSOB.

Členství v orgánech jiných společností: člen představenstva: Československá obchodní banka, a. s.

Mgr. Petr JAROŠ, Dr., člen dozorčí rady - ukončeno členství k 30.4.2009

Pracovní adresa: Radlická 333/150, 150 57 Praha 5

Absolvoval MFF UK. V letech 1991 až 1994 v AV ČR jako věd. odb. prac. a od roku 1994 v ČSOB jako komerční pracovník, hlavní metodik, mentor – člen týmu pro pod. programu Change Management (ZIP). Je výkonným ředitelem Inovace a vývoje v ČSOB.

Členství v orgánech jiných společností: Auxilium, a.s. – člen představenstva.

Ladislav MACH, člen dozorčí rady

Pracovní adresa: Radlická 333/150, 150 57 Praha 5

Absolvent řady odborných tuzemských a zahraničních kurzů. V současné době studuje na Bankovním institutu. V bankovníctví pracuje od roku 1991 a od ledna 2000 působí v ČSOB na různých řídicích pozicích. V současnosti je ředitelem útvaru ČSOB Zpracování operací.

Členství v orgánech jiných společností: člen dozorčí rady Czech Banking Credit Bureau, a.s.

Dipl. ek. Martin BRABENEC, člen dozorčí rady

Pracovní adresa: Radlická 333/150, 150 57 Praha 5

Vyšší obchodní podnikatelskou školu absolvoval v roce 1997. V bance pracuje od února téhož roku, nejdříve na pozicích ekonom a metodik. V současné době jako bankovní specialista v odboru Řízení externích sítí se zaměřením především na provizní systémy.

Členství v orgánech jiných společností: žádné.

Ing. Václav MORAVEC, člen dozorčí rady

Pracovní adresa: Radlická 333/150, 150 57 Praha 5

V roce 1988 absolvoval Vysokou školu ekonomickou v Praze. Poté nastoupil do podniku ČSKD – Intrans, kde řídil práci nově vzniklého útvaru marketingu. V roce 1993 přešel do KB, kde pracoval v úvěrovém oddělení pro malobankovníctví. Od roku 1995 pracuje v (Českomoravské) Hypoteční bance v různých, i vedoucích, pozicích. V té době zastupuje banku na jednáních o SFP na MF ČR a MMR ČR, je člen subkomise Bankovní asociace pro hypotéky a stavební spoření. Marketingu se v bance věnuje od roku 1999, nyní v pozici specialisty marketingové komunikace. Absolvoval poznávací stáž u Bank of Scotland a řadu odborných školení.

Členství v orgánech jiných společností žádné.

Mgr. Martin JAROLÍM , Ph.D. člen dozorčí rady

Pracovní adresa: Radlická 333/150, 150 57 Praha 5

V letech 1990 až 1995 absolvoval MFF UK Praha se specializací Optimalizace a matematická ekonomie a následně v letech 1995 až 2000 vystudoval UK Praha, Center for Economic Research and Graduate Education (CERGE), - Ph.D. Disertační práce na téma Přímé zahraniční investice a zahraniční obchod. Kromě toho absolvoval četné odborné a manažerské kurzy. V roce 2000 nastoupil do ČSOB, kde pracoval v různých odborných a řídicích funkcích. Od roku 2006 je výkonným ředitelem retailový marketing a segmenty.

Členství v orgánech jiných společností: Nadace CERGE- EI – člen dozorčí rady, ČSOB Pojišťovna – člen dozorčí rady.

David BORGES, člen dozorčí rady od 6.5.2009

Pracovní adresa: Radlická 333/150, 150 57 Praha 5

V letech 1989 – 1995 absolvoval Vysokou školu ekonomickou v Praze, Fakulta mezinárodních vztahů. V letech 1996 – 2008 absolvoval tuzemské i zahraniční vzdělávací akce týkající se oblastí finančních trhů, právních regulatorních otázek, řízení rizik a Basel 2. V roce 2002 absolvoval čtvrtletní stáž v KBC. V roce 1994 nastoupil do ČSOB , kde v různých funkcích pracuje až dosud. Od roku 2008 je výkonným ředitelem, Řízení aktiv a pasiv.

Členství v orgánech jiných společností: člen dozorčí rady ČSOB Faktoring, a.s.

Nikdo ze současných členů dozorčí rady a představenstva nebyl odsouzen za trestný čin.

Nikdo ze současných členů dozorčí rady a představenstva nevykonává hlavní činnosti mimo svou činnost pro emitenta, které mohou mít význam pro posouzení emitenta.

Střet zájmů na úrovni správních, řídicích a dozorčích orgánů:

Emitentovi nejsou známy možné střety zájmů mezi povinnostmi výše uvedených osob k emitentovi a jejich soukromými zájmy nebo jinými povinnostmi. Hypoteční banka má zpracován Etický kodex, který stanoví, jak při případném střetu zájmů postupovat.

Informace o základním a vlastním kapitálu

Základní kapitál

K 30.6.2009 činil základní kapitál Hypoteční banky zapsaný v obchodním rejstříku 5 076 328 000 Kč (k 30.6.2008: 5 076 328 000 Kč) a byl plně splacen. Byl rozdělen do 10 152 656 kusů (k 30.6.2008: 10 152 656 kusů) akcií o jmenovité hodnotě 500 Kč. Všechny akcie mají podobu zaknihovanou, znějí na doručitele a jsou registrovanými cennými papíry. Emisi akcií byl přidělen ISIN CZ0008030509.

Přehled o změnách vlastního kapitálu

	k 30.6.2009 (v mil. Kč)	k 30.6.2008 (v mil. Kč)
Základní kapitál	5 076	5 076
Ážiový fond	7 864	7 864
Rezervní a ostatní fondy	227	168
Kumulované zisky/ztráty nevykázané ve výkazu zisků a ztrát	1	-11
Nerozdělený zisk / neuhrazená ztráta z min. let	4 072	2 960
Zisk nebo ztráta za účet. období	690	489
Vlastní kapitál	17 930	16 546

Struktura akcionářů

Struktura akcionářů byla k 30.6.2009 následující:

Jméno / Obchodní firma	Výše podílu v %
Československá obchodní banka, a. s.	100,00

Účasti v jiných společnostech

K 30.6.2009 a k 30.6.2008 banka vlastnila minoritní 9 % majetkový podíl v realitní společnosti Lexxus, a.s., s cílem rozšíření spektra svých služeb klientům o nabídku nemovitostí. Společnost Lexxus, a.s. je jedna z největších pražských realitních společností a není členem Skupiny ČSOB. Mimo uvedeného banka neplánuje držet jiné cenné papíry a finanční investice.

Emitované cenné papíry

Emise akcií

K 30.6.2009 vydala Hypoteční banka celkem 10 152 656 kusů kmenových akcií (k 30.6.2008: 10 152 656 kusů) o nominální hodnotě 500,- Kč. Celková nominální hodnota vydaných akcií činila k 30.6.2009 5 076 328 000 Kč (k 30.6.2008: 5 076 328 000 Kč). Všechny akcie mají podobu zaknihovanou, znějí na doručitele a jsou registrovanými cennými papíry. Emisi akcií byl přidělen ISIN CZ0008030509.

Společnost nevydala žádné prioritní nebo zaměstnanecké akcie, ani dluhopisy, s nimiž je spojeno právo požadovat v době v nich určené vydání akcií nebo předkupní právo na akcie v jmenovité hodnotě v nich určené.

Emise hypotečních zástavních listů

Hypoteční zástavní listy (dále jen HZL) jsou dluhopisy, jejichž jmenovitá hodnota a poměrný úrokový výnos jsou kryty pohledávkami z hypotečních úvěrů. V následující tabulce je uveden přehled všech emisí hypotečních zástavních listů, které Hypoteční banka vydala k 30. červnu 2009:

Číslo emise	ISIN	Objem emise v mil. Kč	Kupón	Datum
HZL 1	CZ0002000011	1 000	11,00%	
HZL 2	CZ0002000029	700	11,00%	
HZL 3	CZ0002000060	1 000	12,00%	
HZL 4	CZ0002000094	3 600	8,90%	
HZL 5	CZ0002000136	2 000	8,20%	
HZL 6	CZ0002000144	2 000	6,40%	
HZL 7	CZ0002000169	4 000	6,85%	
HZL 8	CZ0002000193	2 000	6,85%	
HZL 9	CZ0002000219	1 000	Pribor12M+2%	
HZL 10	CZ0002000227	1 500	3,00%	
HZL 11	CZ0002000243	2 500	2,71%	
HZL 12	CZ0002000284	1 500	3,60%	
HZL 13	CZ0002000300	2 000	4,40%	
HZL 14	CZ0002000318	2 500	4,30%	
HZL 15	CZ0002000334	2 000	Pribor12M-0,33%	
HZL 16	CZ0002000367	2 000	4,95%	
HZL 17	CZ0002000375	1 000	Pribor12M+2%	
HZL 18	CZ0002000425	2 500	4,50%	
HZL 19	CZ0002000474	2 000	4,20%	
HZL 20	CZ0002000490	1 500	3,50%	
HZL 21	CZ0002000532	2 500	4,45%	
HZL 22	CZ0002000581	2 500	Swap 3Y	
HZL 23	CZ0002000607	2 000	Swap 3Y	
HZL 24	CZ0002000615	300	4,00%	
HZL 25	CZ0002000656	3 000	Pribor12M+1%	
HZL 26	CZ0002000714	1 000	Swap 3Y	
HZL 27	CZ0002000722	2 000	Swap 5Y	
HZL 28	CZ0002000730	3 000	Swap 3Y	
HZL 29	CZ0002000748	1 000	Swap 5Y	
HZL 30	CZ0002000789	2 000	4,15%	
HZL 31	CZ0002000797	2 500	4,60%	

HZL 32	CZ0002000821	1 500	Pribor 12 M+2%	
HZL 33	CZ0002000839	1 000	4,35%	
HZL 34	CZ0002000862	1 500	4,70%	
HZL 35	CZ0002000870	2 000	4,75%	
HZL 36	CZ0002000938	2 000	4,55%	
HZL 37	CZ0002000961	2 000	4,25%	
HZL 38	CZ0002000979	1 000	4,65%	
HZL 39	CZ0002000987	1 800	Swap 5Y+1,5%	
HZL 40	CZ0002001001	2 000	Swap 3Y+1%	
HZL 41	CZ0002001019	1 000	4,90%	
HZL 42	CZ0002001076	1 000	Swap 4Y+1,5%	
HZL 43	CZ0002001092	2 500	Swap 3Y+1,5%	
HZL 44	CZ0002001100	2 000	Swap 3Y+1,5%	
HZL 45	CZ0002001118	1 500	Swap 3Y+1,4%	
HZL 46	CZ0002001167	2 000	Swap 3Y+1,4%	
HZL 47	CZ0002001183	2 000	Swap 5Y+2%	
HZL 48	CZ0002001217	1 500	Swap 3Y+1,4%	
HZL 49	CZ0002001233	500	6,30%	
HZL 50	CZ0002001241	500	6,20%	
HZL 51	CZ0002001258	500	Swap 10Y+1,4%	
HZL 52	CZ0002001266	2 000	Swap 3Y+2%	
HZL 53	CZ0002001308	1 500	Swap 5Y + 2%	
HZL 54	CZ0002001621	2 000	Swap 3Y + 1,4%	
HZL 55	CZ0002001738	1 500	Swap 5Y + 1,6%	
HZL 56	CZ0002001712	5 000	Swap 3Y + 2,0%	
HZL 57	CZ0002001720	5 000	Swap 5Y + 2,0%	20
HZL 58	CZ0002001936	6 000	Swap 5Y + 1,4%	20.
HZL 59	CZ0002001944	7 000	Swap 3Y + 1,4%	1
HZL 60	CZ0002001951	6 000	Swap 5Y + 1,4%	2
HZL 61	CZ0002001969	6 000	Swap 3Y + 1,4%	1
HZL 62	CZ0002001977	6 000	Swap 3Y + 1,4%	19.1

*) k 30.06.2009 byla vydána pouze část emise v objemu 3 000 mil.Kč

**) k 30.06.2009 byla vydána pouze část emise v objemu 4 000 mil. Kč

***) k 30.06.2009 byla vydána pouze část emise v objemu 3 600 mil.Kč

K 30.6.2009 bylo prvních dvanáct emisí, 14. emise, 16. emise, 17. emise, 18. emise, 20. emise ,30. emise a část 24. emise HZL v souladu s emisními podmínkami řádně splaceno a čtyři emise (15, 32, 35 a 36) byly v souladu s emisními podmínkami zrušeny předčasně.

Emise HZL 12-14, 16-21, 25 a 30, 31, 33, 34, 37, 41, 47, 52-53 a 56-57 jsou zaknihované, kotované cenné papíry a znějí na doručitele. Jsou obchodovány na oficiálním volném trhu Burzy cenných papírů Praha, a.s. , a kromě HZL 41, 47, 52, 53, 56 a 57 také v RM – Systému.

Emise HZL 11, 22-24, 26-29, 39-40, 43 – 46, 48–51, 54-55 a 58-62 jsou listinné, nekotované cenné papíry a znějí na doručitele.

Emise HZL 9-21 (včetně nekotovaných) byly vydány v rámci prvního dluhopisového programu Hypoteční banky, který 19. března 2002 schválila Komise pro cenné papíry svým rozhodnutím č.j. 45/N/468/2002/1. Současně schválila i prospekt vypracovaný pro dluhopisový program. Nejvyšší objem nesplacených dluhopisů vydaných v rámci dluhopisového programu činí třicet miliard korun. Doba trvání dluhopisového programu je deset let. Splatnost jakékoli emise vydané v rámci dluhopisového programu je nejvýše deset let.

Emise HZL 22-62 byly vydány v rámci druhého dluhopisového programu Hypoteční banky, který 9.května 2005 schválila Komise pro cenné papíry svým rozhodnutím č.j. 45/N/36/2005/1. Současně schválila i prospekt vypracovaný pro dluhopisový program. Nejvyšší objem nesplacených dluhopisů vydaných v rámci dluhopisového programu činí sto miliard korun. Doba trvání dluhopisového programu je třicet let.

Krytí závazků z HZL

Na základě zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů a na základě opatření České národní banky, vede Hypoteční banka evidenci krytí závazků z ní vydaných HZL, které jsou v oběhu. Za tímto účelem přijala banka vnitřní předpis, který tuto oblast upravuje.

Prostřednictvím svého odborného útvaru průběžně sleduje a analyzuje vývoj cen nemovitostí v České republice. Reálná situace na trhu se okamžitě promítá do prováděných ocenění a supervizí nemovitostí. U stávajících zástav se provádějí pravidelná přecenění v souladu s metodikou banky. Při schvalování úvěrů se pro stanovení zástavní hodnoty nemovitostí aplikují koeficienty, které dle typu a umístění nemovitosti zohledňují možný pokles tržní ceny nemovitosti z dlouhodobého hlediska.

V rámci řízení krytí závazků z emitovaných HZL stanovila Hypoteční banka vnitřní limity, jež jdou nad rámec zákonných požadavků. Limitovány jsou např. objemy aktiv určených k náhradnímu krytí nebo objemy hypotečních úvěrů refinancovaných jinými zdroji než HZL.

Hypoteční banka v souladu s opatřením České národní banky a na základě údajů ze svého informačního systému průběžně vyhotovuje přehled pohledávek z hypotečních úvěrů, které slouží ke krytí závazků z HZL. Na základě těchto dat zpracovává sestavu, ve které eviduje závazky z HZL, řádné krytí HZL a přehled aktiv pro náhradní krytí. Příslušný útvar provádí průběžně kontrolu stavu krytí. Podle výsledků těchto kontrol přijme banka opatření směřující k nápravě stavu, pokud budou nutná. O konkrétních opatřeních, která vedou ke zvýšení objemu náhradního krytí (v rámci zákonného limitu) nebo snížení HZL v oběhu, rozhoduje cenový výbor.

K 30. červnu 2009 činily závazky z emitovaných emisí HZL (jistina včetně naběhlého poměrného úrokového výnosu) 92 149 055 tis. Kč (k 30.6.2008: 71 400 595 tis. Kč) a objem řádného krytí k tomuto datu činil 108 030 023 tis. Kč (k 30.6.2008: 88 425 389 tis. Kč).

Přehled krytí závazků z HZL k 30. červnu 2009 a k 30. červnu 2008 je uveden v následujících tabulkách.

	k 30. červnu 2009 tis. Kč	k 30. červnu 2008 tis. Kč
Krytí celkem	108 030 023	88 425 389
Řádné krytí (pohledávkami po ocenění)	108 030 023	88 425 389
Náhradní krytí - celkem	0	0
Hotovost - ke krytí	0	0
Vklady u ČNB - ke krytí	0	0
Vklady u jiné centrální banky - ke krytí	0	0
Státní dluhopisy a cenné papíry vydané ČNB - ke krytí	0	0
Stát.dluhopisy a CP vydané člen.státy EU/EHP - ke krytí	0	0

Dluhopisy vydané fin. institut. založ. mezin. Smlouvou - ke krytí	0	0
---	---	---

Řádné krytí emisí HZL

	k 30. červnu 2009	k 30. červnu 2008
Počet úvěrových smluv na HÚ k řádnému krytí HZL (ks)	91 501	79 850
Zástavní hodnota zastavených nemovitostí (tis. Kč)	213 836 991	178 355 887
Nesplac. pohledávky z HÚ ke krytí (aktuální výše) – jistina (tis. Kč)	107 995 514	88 411 350
Nesplac. pohled.z HÚ ke krytí (aktuál.výše) – příslušenství (tis. Kč)	139 578	111 044
Nesplac. pohledávky z HÚ ke krytí (po ocenění) – jistina (tis. Kč)	107 880 183	88 307 188
Nesplac. pohled.z HÚ ke krytí (po ocenění) – příslušenství (tis. Kč)	149 840	118 201

Přílohy

1. Rozvaha s údaji k 30.6.2009 a k 31.12.2008
2. Výkaz zisků a ztrát s údaji k 30.6.2009 a k 30.6.2008

Rozvaha k 30. červnu 2009 a k 31. prosinci 2008

Údaje jsou vypracovány v souladu s mezinárodními standardy účetního výkaznictví IFRS (International Financial Reporting Standards).

AKTIVA		30.června 2009	31. prosince 2008
		mil. Kč	mil. Kč
Pokladní hotovost a vklady u centrálních bank		25	17
Investiční cenné papíry		823	1 326
Úvěry a pohledávky za bankami		18 604	16 804
Úvěry a pohledávky za klienty		128 235	119 813
Nehmotná aktiva		29	26
Pozemky, budovy a zařízení		146	147
Ostatní aktiva		29	38
Náklady a příjmy příštích období		4	5
AKTIVA CELKEM		147 895	138 176
<u>ZÁVAZKY</u>			
Závazky vůči bankám		24 176	19 472
Závazky vůči klientům		523	593
Závazky z dluhových cenných papírů		104 878	100 558
Ostatní závazky		288	219
Odložená daň		57	41
Závazek ze splatné daně z příjmů		43	58
Podřízený dluh		0	0
Závazky celkem		129 965	120 941
<u>VLASTNÍ KAPITÁL</u>			
Základní kapitál		5 076	5 076
Emisní ážio		7 864	7 864
Rezervní fondy		227	168
Kumulované ztráty nevykázané ve výkazu zisku a ztráty		1	-3
Nerozdělený zisk		4 762	4 130
Vlastní kapitál celkem		17 930	17 235
ZÁVAZKY A VLASTNÍ KAPITÁL CELKEM		147 895	138 176

Výkaz zisků a ztrát k 30. červnu 2009 a k 30. červnu 2008

Údaje jsou vypracovány v souladu s mezinárodními standardy účetního výkaznictví IFRS (International Financial Reporting Standards).

		<u>30. června 2009</u>	<u>30. června 2008</u>
		mil. Kč	mil. Kč
Výnosy z úroků a podobné výnosy		3 629	2 553
Náklady na úroky a podobné náklady		-2 390	- 1 673
Výnosy z poplatků a provizí		184	157
Náklady na poplatky a provize		-6	-9
Ostatní provozní výnosy		4	12
Ostatní provozní náklady		-0	- 1
Správní náklady		-346	- 365
Ztráty ze snížení hodnoty finančních aktiv		-211	- 40
Ztráty ze snížení hodnoty nefinančních aktiv		<u>-0</u>	<u>-13</u>
Zisk před zdaněním		864	621
Daň z příjmů		<u>-174</u>	<u>- 132</u>
Čistý zisk za účetní období		<u>690</u>	<u>489</u>